

## **Møteinnkalling**

### **Kontrollutvalget Aremark**

**Møtested:** Aremark kommune, møterom Kommunestyresalen

**Tidspunkt:** 01.10.2013 kl. 09:00

Eventuelle forfall meldes til Anita Rovedal, telefon 69 22 41 60 / 908 55 384, e-post [anita.rovedal@iokus.no](mailto:anita.rovedal@iokus.no)

***Varamedlemmer møter kun etter nærmere avtale.***

Aremark, 25.09.2013

Alf Ulven  
Leder  
(sign.)

Kontrollutvalget Aremarks møte 01.10.2013

## **Sakliste**

**U.off.**

- PS 13/20      Protokoll fra kontrollutvalgets møte 14.08.2013
- PS 13/21      Innkomne brev ang. Eiendomsskatt i Aremark kommune
- PS 13/22      Informasjon fra revisjonen
- PS 13/23      Eventuelt

**Saksnr.:** 2013/21058  
**Dokumentnr.:** 3  
**Løpenr.:** 142861/2013  
**Klassering:** 510/118  
**Saksbehandler:** Anita Rovedal

## Møtebok

---

<b>Behandlet av</b> Kontrollutvalget Aremark	<b>Møtedato</b> 01.10.2013	<b>Utvalgssaksnr.</b> 13/20
---	-------------------------------	--------------------------------

---

### Protokoll fra kontrollutvalgets møte 14.08.2013

#### Kontrollutvalgssekretariatets innstilling

Sekretariatet anbefaler kontrollutvalget å fatte slikt vedtak:

Protokoll fra kontrollutvalgets møte 14.08.2013, godkjennes

Rakkestad, 23.09.2013

Anita Rovedal  
daglig leder

#### Vedlegg

- Protokoll fra kontrollutvalgets møte 14.08.2013

#### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

#### Vurdering

Den vedlagte protokoll fra kontrollutvalgets møte 14.08.2013 legges frem til godkjenning.

## Møteprotokoll Kontrollutvalget Aremark

**Møtedato:** 14.08.2013,  
**Tidspunkt:** fra kl. 14:00 til kl. 16:20  
**Møtested:** Aremark kommune, møterom Kommunestyresalen  
**Fra – til saksnr.:** 13/17- 13/19

MEDLEMMER	MØTT	VARAMEDLEMMER
Alf Ulven, leder	X	
Berit Edvardsen	X	
Tom Sigurd Akre	X	

Antall stemmeberettigede fremmøtte 3 av 3.

Møtende fra revisjonen: Finn Skofsrud og Anita Rønningen

.....  
Alf Ulven  
Leder

.....  
Berit Edvardsen

.....  
Tom Sigurd Akre

### Merknader

Kontrollutvalget Aremarks møte 14.08.2013

### Sakliste

	<b>U.off.</b>
PS 13/17 Innkommet sak ang. barnevernet i Aremark	X
PS 13/18 Fremdriftsplan for kontrollutvalget	
PS 13/19 Eventuelt	



## **PS 13/17 Innkommet brev ang. barnevernet i Aremark**

### **Kontrollutvalgssekretariatets innstilling**

Sekretariatet anbefaler kontrollutvalget å fatte slikt vedtak:

1. Brevet fra Sande og Murtnes Bølset tas til etterretning.
2. Kontrollutvalget vil følge opp forvaltningsrevisjonsrapport «Tjenesteutøvelse i barnevernet» og oppfølging av rapport om «Tjenesteutøvelse i barnevernet», for å se at de rutinene som nå skal være på plass, iflg. sistnevnte rapport, blir gjennomført i praksis.
3. Rådmann innkalles til kontrollutvalget våren 2014 for å gi en redegjørelse om barnevernet i Aremark.

Rakkestad, 06.08.2013

Anita Rovedal  
daglig leder

### **Kontrollutvalget Aremarks behandling 14.08.2013:**

Sekretariat og revisjonen redegjorde for saken og svarte på spørsmål fra utvalget.

### **Kontrollutvalget Aremarks vedtak 14.08.2013:**

1. Kontrollutvalget sender brevet til omsorgsutvalget for behandling der, som utvalget mener er den rette instans som mottaker for brevet.

## **PS 13/18 Fremdriftsplan for kontrollutvalget**

### **Kontrollutvalgssekretariatets innstilling**

Sekretariatet anbefaler kontrollutvalget å fatte slikt vedtak:

Saken legges frem til drøfting slik at vedtak kan fattes.

Rakkestad, 07.08.2013

Anita Rovedal  
daglig leder

### **Kontrollutvalget Aremarks behandling 14.08.2013:**

Utvalget drøftet saken.

**Aremarks vedtak 14.08.2013:**

Kontrollutvalgets medlemmer sender innkomne saker uavkortet til sekretariatet, som legger saken frem for kontrollutvalget til behandling på neste møte.

**PS 13/19 Eventuelt****Kontrollutvalgssekretariatets innstilling**

Sekretariatet anbefaler kontrollutvalget å fatte slikt vedtak:

Saken legges frem uten innstilling.

Rakkestad, 06.08.2013

Anita Rovedal  
daglig leder

**Kontrollutvalget Aremarks behandling 14.08.2013:**

1. Tertialregnskapet til Aremark kommune.
2. Innkommet brev ang. Eiendomsskatt fra Ann-Kristin Bønøgård

**Kontrollutvalget Aremarks vedtak 14.08.2013:**

1. Utvalget ønsker tertialregnskapet som sak på neste møte.
2. Utvalget behandler saken på neste møte. Sekretariatet ber administrasjonen om å få oversendt følgende: - En oversikt på hvor mange saker ang. eiendomsskatt som er sendt inn og behandlet i klagenemda. – En kort oversikt over innhold og utfall i de nevnte klager.

Saksnr.: 2013/21058  
Dokumentnr.: 4  
Løpenr.: 142947/2013  
Klassering: 510/118  
Saksbehandler: Anita Rovedal

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Kontrollutvalget Aremark	01.10.2013	13/21

## Innkomne brev ang. Eiendomsskatt i Aremark kommune

### Kontrollutvalgssekretariatets innstilling

Sekretariatet anbefaler kontrollutvalget å fatte slikt vedtak:

Saken avvises med begrunnelse i Lov om eiendomsskatt kap. 6, § 19 og § 20.  
Kontrollutvalget tar med seg innspillene inn i arbeidet med overordnet analyse, i forkant av en ny forvaltningsrevisjonsplan skal vedtas.

Rakkestad, 23.09.2013

Anita Rovedal  
daglig leder

### Vedlegg

- Brev via mail ang. eiendomsskatt fra Ann-Kristin Bønøgård datert 08.07.2013 med vedlegg.
- Brev ang. eiendomsskatt fra Tove Fagerhøi datert 19.08.2013
- «Svar – kontrollutvalgets sak 13/19 Eventuelt – spørsmål vedrørende behandlede saker i klagenemda for eiendomsskatt» fra Aremark kommune datert 17.09.2013
- Utskrift av Kommunal- og regionaldepartementet, Prinsipputtalelse/fortolkning av 21.01.2010 «§ 77 nr. 1 Kontrollutvalgets tilsyn og kontroll med anvendelse av eiendomsskatteloven»

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

### Saksopplysninger

Kontrollutvalget har fått to brev ang klager/spørsmål rundt fastsettelse av eiendomsskatt i Aremark kommune.

I Lov om eiendomsskatt til kommunene. Kapittel 6. – Administrativ og rettslig prøving. Står det:

«§ 19. Skattytaren kan klage på den utskrivne eidegdomsskatten. Klaga må gjevast inn skriftleg til eidegdomsskattekontoret innan seks veker frå det seinaste tidspunktet av den dagen det vart kunngjort at eidegdomsskattelista var utlagd eller dagen skattesetelen vart sendt i samsvar med § 14. Klage over verdet kan bli fremja kvart år i samband med den årlege utskrivninga av eidegdomsskatt, dersom det ikkje er klaga på same grunnlag tidlegare år. For anlegg for produksjon av elektrisk kraft kan klaga ikkje gjelda det verdet som er sett på eidegdomen ved likninga, jf. likningslova § 9-4.

Er eidegdomen bortleigd og skal leigaren svara eidegdomsskatten, har leigaren likevel høve til å klaga over det verdet som ligg til grunn for eidegdomsskatten. Klaga må vera sett fram for skattekontoret, innan fristen som er nemnd i første leden. Avgjerd i klagesaka får verknad også for formueslikninga åt eigaren.<sup>1</sup>

Endra med lover 29 juni 2007 nr. 50 (ikr. 1 jan 2008, etter res. 7 des 2007 nr. 1370), 22 juni 2012 nr. 44 (f o m skatteåret 2013). Vert endra med lov 7 des 2012 nr. 73 (f o m skatteåret 2014).

§ 20. Klage vert avgjort av ei nemnd som kommunestyret vel, dersom ikkje kommunen tar klagen til følgje. Kommunestyret kan anten opprette ei eiga nemnd til å ta seg av oppgåvene eller leggje oppgåvene til ei anna kommunal nemnd.»

«Kontrollutvalget kan også behandle **henvendinger fra innbyggere** eller andre aktører som mener de har en sak for kontrollutvalget. For hver henvendelse må det vurderes om den hører inn under kontrollutvalgets oppgaver (se kapittel 3). **Det er likevel viktig å presisere at kontrollutvalget ikke er et klageorgan, og at det derfor ikke behandler klager på enkeltvedtak<sup>5</sup> som har vært til administrativ behandling. Krav om å få omgjort et vedtak må behandles i kommunens klageinstanser i tråd med forvaltningsloven. For klager på enkeltvedtak er det klagenemnder, kommunestyret, formannskapet/fylkesutvalget eller fylkesmannen som er klageinstans, og klagen skal fremsettes for det organet som fattet vedtaket.<sup>6</sup> Eventuelt kan slike saker behandles av sivilombudsmannen.** Det kontrollutvalget kan gjøre, er å undersøke henvendinger som kan indikere svikt i den kommunale saksbehandlingen, eller at kommunen ikke følger de lover og retningslinjer som den er underlagt. Fokuset bør være på systemkontroll.» (Kommunal- og regionaldepartementets veileder, «Kontrollutvalgsboken»)

I en prinsipputtalelse/fortolkning av 21.01.2010 sier kommunal- og regionaldepartementet: «Kontrollutvalget kan etter departementets vurdering gjennomføre forvaltningsrevisjon på eiendomsskatteområdet. Revisjonen kan også omfatte arbeidet til sakkyndig takstnemnd og sakkyndig ankenemnd så langt dette ikke er i strid med kommunestyrets instruksjer og plan for forvaltningsrevisjon.»

Kontrollutvalget vedtok plan for forvaltningsrevisjon 2013-2014 i møte 06.11.2012 og planen ble vedtatt av kommunestyret 13.12.2012.

## Vurdering

Kontrollutvalget skal ikke være et klageorgan, og bør ikke gå inn i enkeltsaker som behandles i andre fora, før disse er ferdigbehandlet. Utvalget bør heller ikke behandle tvister som har juridisk bistand. Imidlertid kan kontrollutvalget, hvis utvalget vurderer det som en **risiko for gjentatte avvik mot lovverk/ feil saksbehandling o.a.**, bringe dette videre som innspill i fht. overordnet analyse, som igjen kan føre til at det blir gjennomført et forvaltningsrevisjonsprosjekt, på det aktuelle området. Plan for forvaltningsrevisjon 2013-2014 er vedtatt av kommunestyret. En forvaltningsrevisjonsplan skal vedtas på bakgrunn av risiko- og vesentlighetsvurderinger. Utvalget bør om det ønsker å forandre planen drøfte om **risikobildet har blitt vesentlig forandret** siden de vedtok planen. En tilleggs bestilling vil medføre kostnader. En slik bestilling bør således komme via et vedtak i kommunestyret.



## Rovedal Anita

---

**Fra:** Ann-Kristin Bønøgård <ann-kristin@askimasvo.no>  
**Sendt:** 20. august 2013 15:11  
**Til:** Rovedal Anita  
**Kopi:** 'Alf Ulven'  
**Emne:** VS: Klage til Kontrollutvalget ift. skattetakst og markedsverdi  
**Vedlegg:** Skattetakst fra kommunen.pdf; Spørsmål og klage på eiendomsskatt.docx; Svar på klage.pdf; Svar på spørsmål vedr. eiendomsskatt.pdf; Prisantydning fra Lilledal.pdf; Prisantydning fra DNB Eiendom.pdf

Hei!

Sender kopi til deg slik du etterlyste ☺

Håper vedleggene kommer opp – hvis ikke så gi meg beskjed!

Nytt i saken er at Huseiernes landsforbund mener vi har en god sak da kommunen ikke har lov til å skattlegge mer enn 100% av antatt salgsverdi.

De oppfordrer oss til å klage saken inn for Sivilombudsmannen – noe vi kommer til å gjøre i løpet av denne uka.

Med vennlig hilsen

Ann-Kristin Bønøgård  
Daglig leder Askim ASVO AS

Tlf: 69 88 79 88  
Mob.: 95 12 20 60  
e-post: [ann-kristin@askimasvo.no](mailto:ann-kristin@askimasvo.no)



INDRE ØSTFOLD UTVALGSSEKRETARIAT	
Dato	20.08.2013
Saksbeh.	Anirou.
Saksnr.	13/21058
Løpenr.	
Kode	

---

**Fra:** Ann-Kristin Bønøgård [<mailto:ann-kristin@askimasvo.no>]  
**Sendt:** 8. juli 2013 13:09  
**Til:** 'Alf Ulven'  
**Kopi:** 'akbono@hotmail.com'  
**Emne:** Klage til Kontrollutvalget ift. skattetakst og markedsverdi

Til Kontrollkomiteen  
v/ leder Alf Ulven

**Klage til Kontrollutvalget når det gjelder markedsverdi og skattetakst av vår bolig gnr. 24, bnr. 14**



Vi fikk ikke medhold i klagen vår som vi sendte til Klagenemda og er inneforstått med at den eneste ankemuligheten vi har videre er søksmål.

Vi håper at Kontrollutvalget kan se på saken før vi evt. går til det skritt.

Vedlagt ligger en del dokumenter som vi mener er av betydning i saken.

1. Vi mener at skattetaksten ligger **langt over reell omsetningsverdi**.

Har kommunen lov til å sette verditakst **over 100 % av antatt salgsverdi?**

Vi mener å ha god dokumentasjon på at skattetaksten er over salgsverdi og lurer derfor på om ikke innkrevingen av eiendomsskatt er ulovlig?

I Rammene og Retningslinjene for takstering a 12.11.12 heter det: "...med basis i overstående forutsettes taksteringen å gi en forsiktig vurdert omsetningsverdi" (s.10)

Vi har fått takstert vår bolig av 2 uavhengige meglere som har mange års erfaring med markedet i Aremark. Dette ble gjort i april 2013 da vi vurderte å legge ut vår bolig for salg. Vedlagt ligger resultatene av verditakstene.

Skattetakstnemda (uten faglig erfaring?) har takstert vårt hus nesten 500.000 høyere enn de 2 meglerne som har mange års erfaring fra markedet i Aremark. Det var kun 5.000,- som skilte de to meglerne så her burde saken være ganske klar. Det er for oss uforståelig at klagen vår ikke førte fram i klagenemda.

I skattetaksten fra kommunen er det målt opp feil til tross for at alle tegninger ligger i kommunen. I tillegg har de som var ute og foretok oppmålingen notert "noe for høyt?" på notatet.

Begge meglerne ble svært forundret over at vi må ut med nesten 30.000,- pr. år i kommunale avgifter og eiendomsskatt. De mente videre at det **høye avgiftsnivået vil gjøre det enda vanskeligere å få solgt!**

Tilsvarende bolig i Halden tippet de vil ligge rundt 18 – 20.000,- i avgifter pr. år.

Til opplysning kan vi vise til at Aremark kommune i 2012 lå på 7.plass i Norge når det gjelder avgifter – og det var FØR innføringen av eiendomsskatt. Vi tør påstå at Aremark vil toppe den lista i 2013!

<http://www.norskfamilie.no/kommuneundersokelse/>

Dette kan umulig være ønskelig når vi tenker på Bolyst-aksjonen og hvordan Aremark jobber for å øke innbyggertallet?

(Kommunen prøvd å selge flere eiendommer de siste månedene hvor de har vært nødt til å senke prisene 2 ganger – fortsatt uten å få solgt. Dette vitner vel kanskje om at man har et urealistisk bilde av omsetningsverdi på eiendommer i Aremark?).

Vi stiller oss også svært undrende til at det er så STORE forskjeller fra nabo til nabo bare i Fladebyåsen. For vår del skiller det så mye som **2 mill** til en nabo som har nærmere beliggenhet til vannet enn oss? **Omsetningsverdiene av våre hus vil i realiteten aldri kunne skille så mye!** Etter hva vi har forstått er det i alle skatteregler lagt vekt på likhetsprinsippet – hvordan er det i så fall tilfelle her?

2. Rammene og Retningslinjene er vedtatt av takstnemd og overtakstnemd.

Vi lurer også på om habiliteten til nemdas medlemmer ble vurdert da det ble vedtatt 30% på landbrukseiendommer siden alle i skattetakstnemda selv er eiere av landbrukseiendommer?

3. Iflg. Huseiernes Landsforbund mener de at dette er et politisk anliggende i Aremark og at saken med fordel bør tas opp i Formannskapet for en ny vurdering?  
Er dette noe Kontrollutvalget kan løfte videre?

Vi håper dere vil vurdere saken nøye da vi føler oss overkjørt og maktesløse overfor kommunen.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

**Ann-Kristin Bønøgård**

Daglig leder Askim ASVO AS

Tlf: 69 88 79 88

Mob.: 95 12 20 60

e-post: [ann-kristin@askimasvo.no](mailto:ann-kristin@askimasvo.no)







BØNØGÅRD DAG VIDAR  
FLADEBYÅSEN 19  
1798 AREMARK

21.03.2013

## EIENDOMSSKATT – MELDING OM SKATTETAKST

Vi oversender med dette taksten som danner grunnlag for utskriving av eiendomsskatt på Deres eiendom. Aremark kommunestyre vedtok i møte 13.12.2012, sak 85/12 å innføre eiendomsskatt for samtlige eiendommer, og har vedtatt at skattesatsen settes til 4,00 promille av skattegrunnlaget. Det gis bunnfradrag på kr 10 000 pr selvstendig boenhet for boligeiendommer og fritidseiendommer.

### Takst og opplysninger om eiendomsskatt:

Gnr: 24    Bnr: 14    Fnr: 0

Eiendommens adresse:    FLADEBYÅSEN 19

Fakturamottaker:    BØNØGÅRD DAG VIDAR

Takst minus bunnfradrag på kr 10 000 utgjør skattegrunnlaget, og er av skattetakstnemnda fastsatt til:  
**Kr 3 467 111**

**Med en skattesats på 4,00 promille av skattegrunnlaget blir eiendomsskatten for 2013: Kr 13 868**

Eiendomsskatten for 2013 faktureres sammen med kommunale avgifter i termin 3 med forfall 20. august og termin 4 med forfall 20. november. For neste år vil eiendomsskatten faktureres sammen med kommunale avgifter fordelt over 4 terminer med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. november.

Eier kan klage på taksten som danner grunnlag for eiendomsskatt hvert år i forbindelse med den årlige utskrivingen av eiendomsskatt så fremt det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere år. Klagen (begjæring om overtakst) må fremstilles skriftlig innen 6 (seks) uker fra taksten er lagt ut til offentlig ettersyn, dvs. innen 13.mai 2013 (pga påsken).. Klagen skal inneholde en nærmere begrunnelse for hvorfor De mener den fastsatte taksten er feil. Klagen må undertegnes.

I henhold til eiendomsskatteloven kan overtakst resultere i lik, høyere eller lavere takst enn den taksten som opprinnelig var fastsatt. Skatten skal betales selv om det klages på taksten.

Vi ber spesielt eiere av konsesjonseiendommer som får faktura på flere objekter å ta kontakt med kommunen for å kontrollere at fradrag for konsesjon er gitt på riktig måte.

Eventuell klage kan sendes til:  
Aremark kommune, Rådhuset, 1798 Aremark

Skattelistingene ligger til offentlig gjennomsyn i perioden 1.april til 23.april 2013 i kommunens resepsjon på Aremark rådhus. Ved ytterligere henvendelser tlf: 69 19 96 00.

Med hilsen

Aremark kommune

1.167

## Eiendomstakst Aremark kommune 2012/2013

Boligeiendom	Landbrukseiendom	Fritidseiendom	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
			24	14		

Adresse: Flakkebyggen 19

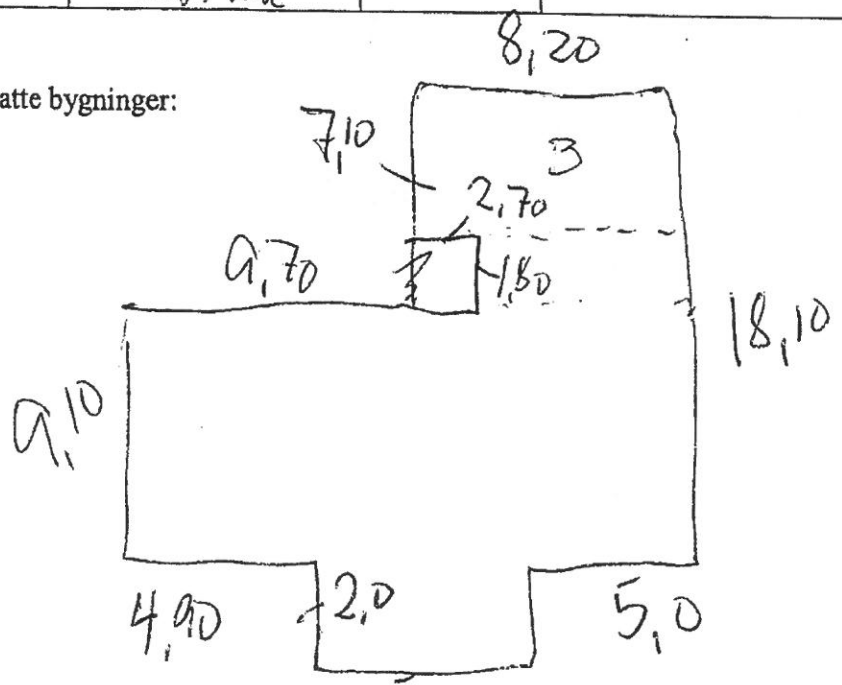
	Boligtype	Bo- enh.	Antatte byggear	Alderm. standard	Standard klasse 1-1,5	Tomteverdi	Kommentar
A	Enebolig	1	2002	0,95	1	270000	Solgt
B	Garasje						
C							
D							
E							
F							

Bygg/ etg	BRA m <sup>2</sup>	Vekt tall	BA m <sup>2</sup>	Kommentar
A1	155	1	155	
A2	155	0,5	77	Solgt
B	58			
	Sum		232	

Befaringsdato: 4/2-13	Takstmann: <i>(Signature)</i>
	Takstmann: Ø. Bakken

Registrert dato: 6/2-13	Sign: <i>(Signature)</i>	Arkivert dato:	Sign:
-------------------------	--------------------------	----------------	-------

Skisse av målsatte bygninger:



- Sidd
- 472
- 473
- 474
- 475
- 476

BEREGNINGSSKJEMA FOR EIENDOMSSKATT 2013

Gnr 24 Bnr 41 Fnr Snr

Navn på eiendom  
Flakelysøyen 19

Kartblad  
1167

Beregningsformell:

Standardklasse x Beregnet areal x Kvadratmeterpris x Aldersmessig standard : Arealfaktor = Takst

Bolig/fritidseiendom

1	x	232	x	10.000	x	0,95	=	0,72	=	3.061.000
	x		x		x		=		=	

Garasje/luthus

58 x 2000

Tomteverdi

300.000

Sum takst

3477.000

Fratrekk 30% for konsesjonsplikt landbrukseiendom

Sum takst etter fratrekk

Noe, for høyt ?

# EIENDOMSSKATT I AREMARK KOMMUNE

## BEHANDLING I SAKKYNDIG NEMND/SKATTETAKSTNEMND

Sakkyndig nemnd har i møte 11/2-13 fastsatt takst for eiendom gnr. 24 bnr. 14 fnr. \_\_\_\_\_.

Taksten er etter at bunnfradrag er fratrukket fastsatt til kr. 3.467.111.

Eiendommen er besiktiget av ansatte besiktigelsesmenn som har fremmet forslag til takst.

Taksten er fastsatt i henhold til Rammer og retningslinjer for eiendomsskatt i Aremark kommune av 12.11.2012. Det er benyttet sjablonger ihht disse rammer så langt de passer, og taksten er fastsatt med utgangspunkt i følgende:

Utgangspunktet for taksering av eiendomsskatt er referert i byskattelovens § 5:  
"Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet og beliggenhet antages at kunde avhændes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg."

Nemnda har lagt til grunn at taksten skal inneholde en viss grad av forsiktighet ved spesielle forhold.

Ved protokollen:

\_\_\_\_\_  
Nemndsmedlem



\_\_\_\_\_  
Nemndsmedlem

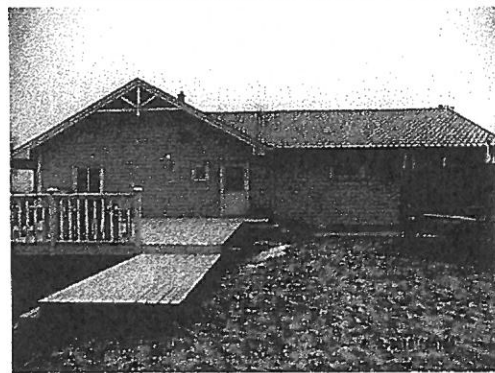

\_\_\_\_\_  
Nemndsmedlem



  
\_\_\_\_\_  
Nemndas sekretær

# EIENDOMSREGISTRERING AREMARK KOMMUNE 2012 - 2013

Eiendommens navn	Gnr.	Bnr.	F.nr	Sidenr.	Over.kart	Kartblnr.	Utført av
Fladebyåsen 19	24	14			1	1.167	bbs

			
Bildnr.:DSCF	Objekt:	Bildnr.:DSCF	Objekt:
472		473	

			
Bildnr.:DSCF	Objekt:	Bildnr.:DSCF	Objekt:
474		475	

			
Bildnr.:DSCF	Objekt:	Bildnr.:DSCF	Objekt:
476			

Ann-Kristin Bønøggård og Dag Vidar Bønøggård  
Fladebyåsen 19  
1798 AREMARK

Vår ref.: 24052/OLCG

Dato: 13.04.2013

**PRISVURDERING AV EIENDOMMEN FLADEBYÅSEN 19, 1798 AREMARK GNR. 24, BNR. 14  
I AREMARK KOMMUNE**

Undertegnede har besiktiget ovennevnte eiendom den 09.04.13  
På bakgrunn av hyggelig befaringen og de opplysninger som der fremkom, samt innhentede  
opplysninger, jfr. nedenfor, avgis følgende vurdering:

**Vi anbefaler en prisantydning i ut i markedet på**

**Kr. 2.980.000**

Vurderingen baserer seg på det skjønn og den erfaring vi sitter inne med i dagens eiendomsmarked.  
Da vi ikke har undersøkt alle forhold rundt eiendommen, tar vi forbehold om at det kan dukke opp  
ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen. Den reelle markedsverdien er helt avhengig  
av hvilken interesse man oppnår ved å legge eiendommen ut for salg i det åpne marked.

**Tomten:** 1548 kvm, eiertomt

**Boligen:**

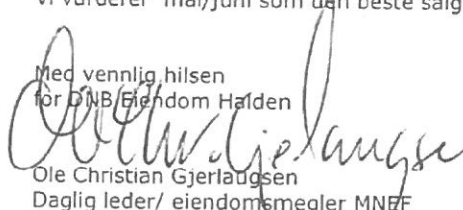
Boligtype: Enebolig med dobbel garasje  
Areal: Bruksareal ca. 270 kvm  
Arealer er ikke kontrollmålt av megler.  
Byggeår: 2004

**Standard/innhold:** Bolig med god standard, store rom og god planløsning.

**Beliggenhet:** Høyt, fritt og usjenert beliggenhet på Fladebyåsen. Meget gode solforhold og flott  
utsikt. Gangavstand til Aremark sentrum.

Vi vurderer mai/juni som den beste salgstiden for eiendommen.

Med vennlig hilsen  
for DNB/Eiendom Halden



Ole Christian Gjerlaugsen  
Daglig leder/ eiendomsmegler MNEF

*Kilde: Faktaopplysninger innhentet fra Grunnboken, Eiendomsverdi, Infoland*

## Ann-Kristin Bønøgård

---

**Fra:** Jan - Marcus Lilledal [marcus@lilledal.no]  
**Sendt:** 19. april 2013 15:36  
**Til:** ann-kristin@askimasvo.no  
**Emne:** Salgstilbud Jan G Lilledal  
**Vedlegg:** Tilbud.DOC; Jan G Lilledal AS.pdf

**Oppfølgingsflagg:** Følg opp  
**Status for flagg:** Flagget

Hei!

Oversender som avtalt salgstilbud.

I hht. krav fra myndighetene er vi pliktige til å sette opp 3 alternativer for provisjon. Provisjon i % av salgssummen, provisjon som fastpris, samt timesbasert provisjon. Det er kun ett alternativ som skal velges.

Jeg vurderer som nevnt over telefon en antatt salgsspris på i underkant av 3 millioner og tilbudet tar utgangspunkt i en salgsspris på Kr. 2.975.000,-

Jeg er sikker på at vår lokalkunnskap, salgskunnskap, våre markedsføringskanaler, vårt kontaktnettverk og ikke minst vårt gode navn og rykte vil kunne være med på å bidra til en vellykket salgsprosess.

Håper tilbudet er av interesse og ser frem til å høre fra dere!

Med vennlig hilsen

Jan G Lilledal AS  
Eiendomsmeglerforretning MNEF

Jan - Marcus Lilledal  
Eiendomsmegler MNEF

Busterudgata 5  
1776 Halden

Telefon 69 21 18 80  
Direkte 69 21 18 83  
Faks 69 18 62 02

[www.lilledal.no](http://www.lilledal.no)



Aremark kommune

Rådhuset

1798 Aremark

Aremark, 23.04.13

## **Spørsmål vedrørende innføring av eiendomsskatt og klage på takstering av vår eiendom gnr.24, bnr.14.**

Etter å ha konferert med Huseiernes Landsforbund har vi blitt anbefalt å stille følgende spørsmål sammen med en klage:

- 1) Hvem sitter i skattetakstnemda og har utarbeidet / vedtatt rammer og retningslinjer 12. nov.2012?**
- 2) Hvem sitter i klagenemda?**

Vi synes dette burde vært opplyst i et infobrev sammen med opplysninger om saksgang slik andre kommuner har gjort ved innføring av eiendomsskatt.

Vi ser at dokumentet "Rammer og retningslinjer" er malen til Våler kommune. I Våler fikk takstnemndene fullmakt av kommunestyret til å vedta retningslinjer for takseringsarbeidet. Dessuten var rammene og retningslinjene i Våler oppe til godkjenning sammen med budsjettbehandlingen.

- 3) Er det gitt i Aremark? I tilfelle hvilket vedtaksnr.?**
- 4) Hvorfor er det gjennomført 30 % reduksjon for landbrukseiendommer i Aremark? Er dette behandlet politisk?**
- 5) Er det tatt høyde for makspris på boliger i Aremark?**

Den høyeste prisen et hus i Aremark har blitt solgt for er 2,7 mill så vidt oss bekjent.

Vi har nå de siste ukene hatt 2 ulike takstmenn / meglere som begge har antydnet salgssum langt under det kommunens takstmenn har kommet fram til!

(Kommunens grunnlag for utregning er dessuten basert på feilmåling ift. størrelsen. Husets grunnflate er 10m2 mindre mens garasjen er 10 m2 større).

Huseiernes Landsforbund: *"Taksten som benyttes for utskrivning av eiendomsskatt kan variere fra en lav takst til full markedsverdi for eiendommen. Lovverket gir ikke noen konkret oppskrift på hvordan taksering skal foretas, men en praksis som er juridisk holdbar har etter hvert etablert seg. I*



prinsippet undersøker kommunen hvor høy en gjennomsnittlig markedspris pr. kvadratmeter er for boliger i kommunen. Denne prisen multipliseres med arealdata om den enkelte eiendom fra matrikkelen slik at en utgangstakst kommer frem. Med dette utgangspunktet sendes det så takstmenn ut på befaringsfor å justere taksten etter skjønn. Noen kommuner reduserer taksten i enkelte områder av kommunen, noen gir aldersfradrag og det kan differensieres mellom ulike bygningstyper og etasjer. Selv om variasjonen er stor, er målet å komme frem til en verdi som tilsvarer markedsverdien på eiendommen, eller som det heter i takseringshjemmelen:

*"Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg".*

*I praksis viser det seg at kommunene i begrenset grad følger denne hjemmelens bokstav. Det vanlige er at man fastsetter takstene på boliger lavere, og i mange tilfeller vesentlig lavere enn faktisk markedspriser skulle tilsi. I flere av kommunene i Nordland har kommunene benyttet en kvadratmeterpris på 8 000 kroner ved takseringer de siste årene, mens faktiske markedspriser utenfor byene i samme fylke har ligget på nesten 20 000 kroner pr. kvadratmeter. Det samme er tilfellet i utkantkommuner andre steder.*

*Takstene skal fastsettes til markedspris ved takseringstidspunktet dersom en følger lovhjemmelen bokstavelig.*

**6) Hvordan kan man i Aremark da gå OVER 100 % av reell omsetningsverdi?**

Huseiernes Landsforbund: *"Mange kommuner har lagt inn en reduksjonsfaktor på taksten slik at skattegrunnlaget bare skal utgjøre en bestemt andel av taksten. Den største reduksjonen på taksten er 75 prosent slik at 25 prosent av taksten ligger til grunn for beskatning. Flere kommuner har valgt å fastsette skattegrunnlaget til halvparten av skattetaksten. I praksis kan det likevel være vanskelig å avgjøre om et redusert skattegrunnlag er basert på en formelt vedtatt reduksjonsfaktor eller om takstene er satt lavt med samme hensikt."*

**7) Er det vurdert at det skal betales skatt av 100 % av omsetningsverdi?  
Har dette vært politisk behandlet i Aremark?**

Ifølge Huseiernes Landsforbund er gjennomsnittlig bunnfradrag i norske kommuner på 250.000,- i 2011. Enkelte kommuner har både 1 og 2 millioner i bunnfradrag...

**8) Hvorfor er bunnfradraget bare 10.000,- i Aremark?**

Huseiernes Landsforbund: *"Kommunene har anledning til å fritta nye boliger for eiendomsskatt i inntil 20 år. Bakgrunnen er at Husbanken tidligere stilte som krav for å finansiere boliger at de ikke ble ilagt kommunal ekstraskatt de første årene. Etter hvert har dette utviklet seg til en praksis med at fritaket kan innvilges for alle nye boliger. Omtrent hver tredje kommune (64 av 177 svar) med eiendomsskatt på boliger ga fritak for nye boliger".*

**9) Fritak for nye boliger er for å stimulere til tilflytting, nysatsing og vekst i kommunen  
Er dette vurdert i Aremark? Hva med Bolyst-prosjektet?**

**10) Hvem vil ønske å flytte til Aremark eller bygge hus her når årlige kommunale  
avgifter og eiendomsskatt er på nesten 30.000,-?**

I Halden kommune har vi familie som betaler ca. halvparten for samme størrelse (samme byggeår) og mer sentral beliggenhet.

Etter å ha innhentet takst fra 2 ulike meglere ser vi at taksten på 3.467.000 (etter bunnfradrag) som kommunen har lagt til grunn er altfor høy!

Begge meglerne synes det var vanskelig å antyde omsetningsverdi da det er et lite boligmarked i Aremark. Det er mindre sannsynlig med budrunder i Aremark enn i mer sentrale strøk. Begge meglerne var også opptatt av om det er endelig bestemt om det blir vindmøller eller ikke da dette vil ha betydning for prissettingen. Siden det pågår en ankesak er dette forhold som fort kan endre omsetningsverdi.

Vi ble rådet til å annonsere huset vårt på fritidsmarkedet i Oslo/Akershus – området, fordi det er lettere å få en god pris der enn på boligmarkedet. Vi ber politikere og administrasjon vurdere konsekvensene dette vil få dersom flere hus i for eksempel Fladebyåsen blir solgt som fritidsboliger.

Vi vurderer å selge huset vårt og hvis det går som fritidsbolig vil kommunen tape ca. 500.000,- i overføringer fra staten for en familie på 2 voksne og 2 barn, samt at Aremark kommune vil miste skatteinntektene fra oss.

**11) Er dette en ønskelig utvikling?**

Vi har forståelse for nødvendigheten av eiendomsskatt men det må gjøres på en måte som er gjennomtenkt og føles rettferdig og riktig. Vi ber om at faktorene overfor blir hensyntatt og at takstgrunnlaget blir redusert ned til realistisk omsetningsverdi.

Et akseptabelt grunnlag for vår bolig mener vi er ca. 2,5 - 2,6 mill.

Med vennlig hilsen

Ann-Kristin og Dag Vidar Bønøgård

*Kopi er sendt:*

Kommunestyremedlemmer

Huseiernes Landsforbund



# AREMARK KOMMUNE

RÅDMANN

Vår ref.: 13/724-3  
Arkiv: GNR 24/14  
Deres ref.:  
Dato: 21.06.2013

Ann-Kristin og Dag Vidar Bønøgård  
Fladebyåsen 19

1798 AREMARK

## SVAR - KLAGE PÅ EIENDOMSSKATT - SKATTESEDDEL 2013

Viser til Deres klage vedr. eiendomsskatt for 2013.

Klagenemnda for eiendomsskatt i Aremark kommune har behandlet Deres klage etter innstilling fra skattetaksnemnda/sakkyndig nemnd.

Resultatet fra klagebehandlingen fremkommer i vedlagte protokoll med klagenemndas vedtak.

Vedtaket fra klagenemnda kan ikke påklages.

*Frist for å reise søksmål om gyldigheten av vedtak om eiendomsskatt er 6 måneder regnet fra utlegging av skattelisten til ettersyn eller fra skattyteren får melding om klagenemndas takstvedtak. I sak om tvangsinnfordring av eiendomsskatt gjelder en tre måneders frist regnet fra den tvangsbeføyelsen skattyterens klage gjelder. Det vises til eiendomsskatteloven § 23 med videre henvisninger.*

Når det gjelder de øvrige generelle og spesifikke spørsmål vil rådmannen oversende kommunens svar i egen ekspedisjon.

Med hilsen

  
Jon Fredrik Olsen  
Rådmann

PROTOKOLL FOR KLAGE/SAKKYNDIG NENMD FOR EIENDOMSSKATT I  
AREMARK KOMMUNE

År 2013 den 14. juni avholdt klagenemnd for eiendomsskatt i Aremark kommune møte.

**Tilstede var:**

Grethe Aarbu            *leder*

Tore Kristiansen        *nestleder*

Øistein Toverud

Gunner Arvesen

**Dessuten møtte:**

Jon Fredrik Olsen, rådmann

**Til behandling forelå:**

Klagebehandling vedr. klage fra eier/fester av gnr 24    bnr 14    fnr

Klagen ligger vedlagt i protokollen og refereres ikke særskilt i protokollen.

**Skattetakstnemndas/sakkyndig nemnds innstilling:**

- Klagen tas ikke til følge
- Taksten anses å speile reell omsetningsverdi for eiendommen

**Klagenemndas bemerkninger:**

**Klagenemndas vedtak:**

Skattetakstnemndas innstilling enstemmig vedtatt.

Ved protokollen:

Grethe Aarbu

Tore H. Kristiansen



Ann-Kristin og Dag Vidar Bønøgård  
Fladebyåsen 19

1798 AREMARK

### SVAR PÅ SPØRSMÅL VEDR. INNFORING AV EIENDOMSSKATT

Viser til Deres brev av 23.04.2013.

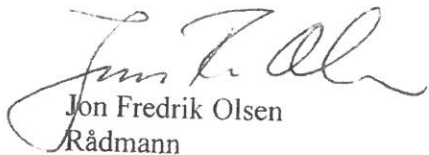
Rådmannen vil gi følgende svar på de ulike spørsmål i Deres brev:

1. I skattetakstnemnda (endret i Kommunestyrets sak 83/12 av 13.12.2012 til Sakkyndig nemnd) sitter pr. dato følgende:  
Stein Aasgaard, leder (Gunnar Ulsrød frem til 13.12.2012)  
Oddvar Ekeli, nestleder (Ole Petter Norum frem til 01.11.2012)  
Ole Svendsby
2. I klagenemnda sitter pr. dato følgende:  
Grethe Aarbu, leder med vara: Bjørn Grøstad  
Tore Kristiansen, nestleder med vara: Rolf Nomel  
Øistein Toverud med vara: Mette Marit R Grønmyr  
Annie Hartvigsen med vara: Marita Sande  
Ann Kristin Aarbu med vara: Gunnar Arvesen (Benedicte Bakken til 13.12.2012)  
Kent R. Fossheim med vara: Harald Sørлие
3. Skattetakstnemnda og klagenemnda (overtakstnemnda) fikk sitt mandat av kommunestyret i sak 34/12 av 14.06.2012.
4. Ja, av den politisk oppnevnte skattetakstnemnd og klagenemnd samlet ved behandlingen av "Rammer og retningslinjer..." i sitt møte 12.11.2012.
5. Nei, i den grad spørsmålet er om det er fastsatt noen særskilt makspris på boliger ved takstfastsettelse.
6. Rådmannen opplever at skattetakstnemnden og klagenemnden i sin saksbehandling har søkt å finne reel omsetningsverdi i tråd med lovhjemmel.
7. Er besvart i spørsmål 6. Er behandler politisk idet både skattetakstnemnd og klagenemnd er politiske organ oppnevnt av kommunestyret.
8. Bunnfradraget er vedtatt av kommunestyret ved budsjettbehandlingen, sak 85/12 av 13.12.2012.

9. Det er ikke vurdert særskilte tiltak for nye boliger.

10. og 11. Rådmannen registrerer Deres synspunkter tilknyttet disse spørsmål.

Med hilsen



Jon Fredrik Olsen  
Rådmann

## Ann-Kristin Bønøgård

---

**Fra:** Annita Magnussen [A.Magnussen@huseierne.no]  
**Sendt:** 14. august 2013 11:07  
**Til:** Ann-Kristin Bønøgård  
**Emne:** SV: Eiendomsskatt Aremark kommune - sak nr 11303859am

**Oppfølgingsflagg:** Følg opp  
**Status for flagg:** Flagget

Jeg viser til din henvendelse nedenfor.

Eiendomsskatteloven § 8 A-2 er klar: Verdien av eiendommen skal settes til omsetningsverdien. Dvs. alminnelig omsetningsverdi på takseringstidspunktet. Selv om kommunen bruker sjablonger, skal ikke taksten overstige omsetningsverdien.

«§ 8A-2. Verdet

- (1) Verdet av egedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at egedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»

FIN (Finansdepartementet) har i brev 9. november 1995 (Utv. 1999 s. 983) uttalt at likhetshensynet er et grunnleggende hensyn bak eiendomsskatteloven. Kommunen må legge samme verdsettelsesprinsipper til grunn ved taksering av likeartede eiendommer i forskjellige deler av kommunen. FIN har i brev 29. april 2011 uttalt at dersom kommunen velger å utarbeide en sjablongmetode for taksering, må denne sikre at skattegrunnlaget avspeiler variasjonene i omsetningsverdien på de ulike eiendommene i kommunen på en forholdsmessig måte. FIN har i brev 19. juni 2007 (Utv. 2007 s. 1259) lagt til grunn at å differensiere takseringen (skattenivået) mellom ulike eiendomstyper på annet grunnlag enn verdiforskjeller, strider mot likhetsprinsippet. FIN har i brev av 24. oktober 1996 (Utv. 1997 s. 191) antatt at en eier har rett til å få opplysninger om hvilke takseringsprinsipper som er benyttet og ligger til grunn for den fastsatte taksten, hvilket skjønner som er benyttet mv.

Mange er misfornøyde med at et nytt kommunalt organ er klageorgan, og i små kommuner kan det få uheldige konsekvenser, det er forsøkt rettet på ved at medlem i formannskapet ikke kan være medlem i klagenemndene. Dette er gjort for å forhindre inhabilitet. Departementet mener at man er godt nok sikret med dette fordi man alltid kan overprøve klagenemndas avgjørelse hos domstolene. HL mener at dette ikke er godt nok. Kanskje må man betale noen tusen ekstra i eiendomsskatt i året, men det skal likevel ganske mange år med for mye betalt eiendomsskatt til å forsvare saksomkostninger for retten, som kan bli mange titusen kroner. De færreste ønsker å ta den risikoen.

En annen mulighet er å sende en klage til Sivilombudsmannen. Her er en link til behandlingen av en klage der: <http://www.sivilombudsmannen.no/takstgrunnlag/sak-om-eiendomsskattetaksering-av-fritidseiendom-i-raade-kommune-article2377-435.html>

Når du kan dokumentere at taksten som er satt er en god del høyere enn omsetningsverdien, er det god grunn til å få vurdert dette. Behandlingen hos Sivilombudsmannen kan ta noe tid. Det er derfor viktig å huske på søksmålsfristen på 6 måneder for å anlegge sak for domstolene.

Med vennlig hilsen  
Huseiernes Landsforbund  
Annita Magnussen, advokat MNA  
Tlf. 22 47 75 16 Faks. 22 41 19 90  
E-post: [a.magnussen@huseierne.no](mailto:a.magnussen@huseierne.no)

Postadresse:  
Sivilombudsmannen  
Postboks 3 Sentrum  
0101 Oslo  
Faks: 22 82 85 11

*Dette skjemaet må skrives ut og signeres før det sendes til Sivilombudsmannen per brev eller faks. Du kan selv velge om du ønsker å skrive ut skjemaet før eller etter at du har fylt det ut. Skjemaet sendes per brev eller som faks.*

**Personlige opplysninger**

\* markerer obligatoriske felt

Navn (Fornavn Etternavn)\*

Ann-Kristin Bønøgård

På vegne av (hvis aktuelt)

Fullmakt må vedlegges hvis det klages på vegne av andre

Postadresse\*

Fladebyåsen 19

Postnummer\*

1798

Poststed\*

Aremark

Telefon

95122060

Faksnummer

E-post

ann-kristin@askimasvo.no

**Informasjon om klagesaken**

Hvilket forvaltningsorgan retter klagen seg mot?

Aremark kommune

Forvaltningsorgan kan for eksempel være kommune, fylkeskommune, direktorat, departement osv.

Har du brukt eventuell klagerett i forvaltningen?\*

 Ja Nei Vet ikke

Med dette menes om du har klaget på vedtaket til en høyere instans enn der du fikk avslag på det første vedtaket. Klageretten til høyere instans i forvaltningen må være benyttet før ombudsmannen kan behandle saken

Hvis klagen gjelder en avgjørelse eller vedtak; når ble avgjørelsen fattet?

21.06.13 dd.mm.åå

Klagefristen er ett år. Fristen regnes fra den endelige avgjørelsen i saken

 Vet ikke



Gi en kort beskrivelse av saken, og få fram hvilken urett eller feil du mener det offentlige myndighetsorganet har begått\* . (Trykk enter for mer plass til å skrive nedover)

Klage på for høy skattetakst ved innføring av eiendomsskatt i Aremark kommune.

I følge kommunens postjournal finner vi minst 80 klager på takstering av eiendommer i Aremark. Svært mange vi kjenner til har fått avslag uten videre begrunnelse.

Vi innhentet prisantydning fra to uavhengige meglere som kjenner markedet i Aremark godt. Dette ble utført bare ca. 2 mnd etter at kommunens takstmenn var på befaring. Begge meglerne antydte en omsetningsverdi på under 3 mill på vår eiendom. Det skilte kun 5.000,- på deres takst. Likevel mener kommunens takstmenn og klagenemd at vår eiendom er verdt nesten 500.000 mer. Vi mener at kommunen ikke har lov til å sette skattetaksten høyere enn 100% av antatt salgsverdi. Kommunen viser til sjablongberegning, men vi mener at her er ikke likhetsprinsippet i skatteloven oppfylt.

Vi synes også det er underlig at landbrukseiendommer har fått 30 % reduksjon når det kun er boligene på gårdene som er lagt til grunn...? Annen næringsvirksomhet i kommunen har ingen reduksjon. Strider ikke dette mot likhetsprinsippet? Vi lurer også på om ikke habiliteten til medlemene i skattetakstnemda og klagenemda burde vært vurdert, da nesten alle har landbrukseiendommer?

Vi har vært i kontakt med flere kommunestyrepolitikere som mener at dette har slått helt feil ut for flere i Aremark, og vi har også sendt en klage til kontrollutvalget i kommunen. De har lovet å ta opp saken 01.10.13 da de ser at det har kommet flere klager som kan se ut til å ha en realisme i seg.

Vi har også vært i kontakt med Huseiernes Landforbund som mener vi har en god sak. Vi synes det er risikabelt og saksøke kommunen og ønsker derfor en vurdering fra Sivilombudsmannen i første omgang. Det dreier seg ikke nødvendigvis om kroner og øre, men om opplevelsen av at det bør gå riktig for seg og føles rettferdig.

Vedlegg:

1. Vedtak om innføring av Eiendomsskatt 14.06.2012
2. Melding om skattetakst 21.03.13
3. Prisvurdering fra DNB Eiendom 13.04.13
4. Prisvurdering fra eiendomsmegler Lilledal 19.04.13 (samme megler som har lagt ut boligfeltet for kommunen)
5. Spørsmål og klage på takstering av vår eiendom gnr. 24, bnr. 14, 23.04.13
6. Grunnlaget for kommunens utregning (fikk etter forespørsel i mai mnd)
7. Svar på spørsmål vedr. innføring av eiendomsskatt, 03.07.13
8. Svar på klagen, datert 21.06.13 - fikk samtidig med svar på klagen
9. Svar fra Huseiernes Landsforbund, 14.08.13

Legg ved kopier av saksdokumenter du mener er relevante for saken. Vennligst ikke stift papirene.

Dato/sted Aremark, 21.08.13

Signatur

Tove Fagerhøy  
Fladebyåsen 20  
1798 Aremark

INDRE ØSTFOLD KONTROLL- UTVALGSSEKRETARIAT IKS	
Dato	22. 08. 2013
Saksbeh.	Anirou
Saksnr.	13   21058
Løpenr.	
Kode	

Til Kontrollutvalget i Aremark

Att.: Leder Alf Ulven

Aremark, den 19. august 2013.

***Henvendelse til Kontrollutvalget med forespørsel om utvalget kan vurdere om likhetsprinsippet i henhold til skatteloven og forvaltningsloven, i forbindelse med taksering og fastsettelse av eiendomsskattegrunnlag i Aremark kommune er tilfredsstillende hensyntatt. Hvis ikke, om hvorvidt det er gjort ugyldige vedtak på enkelte skattesubjekter.***

Jeg ber om at kontrollutvalget vurdere om det foreligger forskjellsbehandling slik at noen av eiendommene i Aremark har fått en ugunstig høy skattetakstvurdering i forholdt til andre, uten at det foreligger sakelig begrunnelse for det i saksbehandlingen og/eller i evt. klagebehandlingen. I tillegg ber jeg om at det foretas en konkret vurdering av hvorvidt habilitet og saksgang er i henhold til lover og regler, fastsatt for behandling av både eiendomsskattegrunnlag og klagebehandling.

Jeg har fått forståelse for at likhetshensynet skal veie tungt i eiendomsskattesaker (på lik linje med annen skatteutligning), og som tilsier at eiendommer av samme karakter innen samme kommune skal behandles likt. Ved kommunens taksering av likeartede eiendommer må de samme verdsettelsesprinsippene anvendes. I tillegg må vel en eventuell praksis med reduksjon i eiendomsskattetakstene, sammenlignet med reell omsetningsverdi, komme alle eiendommer av samme type i den aktuelle kommunen til gode?

I norsk skatterett står likhetsprinsippet sentralt. Likhetsprinsippet innebærer at alle skattesubjekter skal behandles likt. Eiendomsskatteloven har imidlertid unntaksbestemmelser som åpner for at enkelte eiendommer fritas for slik skatt. I § 5 er det listet opp obligatoriske unntak. I tillegg har kommunene i § 7 en fritakshjemmel som åpner for at enkelte eiendommer kan fritas helt eller delvis for eiendomsskatt, men utover dette mener jeg å kunne forstå det slik at likebehandling skal gjelde i størst mulig grad.

Eiendomsskattelovens utgangspunkt er taksering ved bruk av skjønn, jf. Edsktl. § 33 annet ledd og byskatteloven 18. august 1911 nr. 9 § 5 første ledd:

«Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunne avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg.»

Jeg har sett nærmere på fastsettelsen av skattetakstgrunnlagene i Fladebyåsen, som ser slik ut:

Eneboligens beliggende:	Gnr/Bnr	Takst
Første hus på høyre hånd ved innkjøring	24/3	2.008.444
Første hus på venstre hånd ved innkjøring	24/4	2.751.538
Andre hus på venstre hånd, blått (ikke fast bebodd)	24/8	2.247.765
Grønt hus på høyre hånd ved nedkjøring til brygga	24/9	1.561.347
Hvit hus på venstre hånd ved nedkjøring til brygge	24/11	1.871.362
11/2 etg. hus, høyre hånd opp bakken (nederste tomtrekke mot sjøen)	24/13	2.719.000
Enebolig en flate, høyre hånd opp bakken (nederste tomtrekke mot sjøen)	24/15	2.342.286
Hus med sokkeletg., høyre hånd opp bakken (nederste tomtrekke mot sjøen)	24/17	2.293.882
Hus med sokkeletg., høyre hånd i sving (nederste tomtrekke mot sjøen)	24/19	3.467.111
11/2 etg. hus på venstre hånd opp bakken (før to usolgte tomter)	24/10	1.782.000
Enebolig en flate, venstre hånd i sving (etter de to usolgte tomtene)	24/16	1.675.714
Enebolig en flate, høyre hånd opp bakke etter sving (rett over 24/16) <b>ikke sjøutsikt og ikke garasje ved takstfastsettelsen!</b>	24/32	2.145.882
11/2 etg. hus, venstre hånd opp bakke etter sving (opp mot snuplass på)	24/18	1.999.302
11/2 etg. hus, venstre hånd – vårt hus	24/20	3.406.000
Hus på toppen, venstre hånd ved snuplass (1 ½ etg. + kjeller (sokkel))	24/22	3.600.000
Hus på toppen, høyre hånd ved snuplass (enebolig på et plan)	24/24	1.244.128
Rekkehus nr. 1 fra snuplass og ned bakken (på venstre hånd) – leilighet A	24/26	1.188.018
Leilighet B – dobbel garasje som utgjør forskjellen mot A (solgt for godt over denne taksten nå i sommer)	24/26	1.288.018
Rekkehus nr. 2 fra snuplass og ned bakken (på venstre hånd) – leilighet A	24/28	1.262.018
Leilighet B – ikke garasje	24/28	1.188.018
Rekkehus nr. 3 fra snuplass og ned bakken (på venstre hånd) – kommunen eier leilighet A	24/30	
Leilighet B – ikke garasje og mindre areal enn de øvrige rekkehusene	24/30	864.915
Enebolig en flate – utsikt mot hovedvei sørover – venstre hånd	24/34	1.666.206
Enebolig en flate – utsikt mot hovedvei sørover – venstre hånd	24/36	1.638.206
2 etg. hus – innerste hus på venstre hånd – utsikt mot hovedvei sørover	24/38	3.013.333

Jeg har ingen forutsetninger for å kunne vurdere de fastsatte takstene, men stiller spørsmålsteget ved variasjonen i takstene og hvorvidt det kan være mulig at det skal være hele 2 millioner i forskjell på omsetningsverdi knyttet til eneboligene i feltet. For sammenligning nevner jeg Gnr/Bnr 24/19, 24/20 og 24/22 som har mottatt en takst i overkant av 3.4 mill. og opp til 3.6 mill. mens Gnr/Bnr 24/4 har fått en takst på i overkant av 2.7 mill.

Eierne av Gnr/Bnr 24/19 har gitt meg tillatelse til å referere at de har mottatt salgstakst fra 2 uavhengige meglere våren/forsommeren 2013. Takstene fra eiendomsmeglerne ligger i underkant av 3 mill. og det er kun marginal forskjell i de to salgsvardiene. Det er fagkyndige vurderinger av meglere, som kjenner boligsalgsmarkedet i Aremark.

Det foreligger vel også et likhetsprinsipp i forvaltningen. Etter hva jeg forstår er dette likhetsprinsippet et ulovfestet prinsipp om at like tilfeller skal behandles likt i den grad ikke relevante hensyn begrunner forskjellsbehandling. Det er utarbeidet hoveddrammer for taksering i Aremark og som et hjelpemiddel er det benyttet en sjablong for å komme fram til en foreløpig verdivurdering på den enkelte bolig. Jeg forutsetter at kontrollutvalget kjenner til disse. Det fremkommer på side 2 at rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til takstnemdas vurderinger, og at en **sikrer likebehandling** av eiendomsbesittere når takseringen gjennomføres. Det står videre at takstene skal inneholde en viss grad av forsiktighet ved spesielle forhold. (ingen utdyping av hva dette betyr.)

Jeg vil vise til et eksempel hvor skattegrunnlag kan synes for høyt ettersom oppmålingen har vært feil. Nærmere dokumentasjon kan ettersendes hvis ønskelig. For denne eiendommen har takstnemda målt opp 90 m2 for mye kjellerareal. Det er ikke kjeller under hele huset slik takstnemda har antatt. Skatteyder "klaget" og ba om at grunnlaget ble korrigert, men det ble ikke gjort. Det må jo ha betydning for omsetningsverdien og dermed også for eiendomsskattegrunnlaget, som trolig ikke kan ligge over omsetningsverdien, at huset først var oppført med stor kjeller, men hvor det viser seg å være feil! Grunnlaget ville ha vært kr. 450.000 lavere, relatert til sjablongutregningen, og trolig også i utgangspunktet inn mot den endelige takstfastsettelsen. Det må vel dokumenteres sakelig begrunnelse for evt. annen verdivurdering av "det manglende arealet" dersom man kan unnlate å gjøre korrigeringer.

Et eksempel på forskjellsbehandling kan være et mindre småbruk, Gnr/Bnr 53/20, hvor det riktignok ikke er konsesjonsplikt, men småbruket har tidligere vært brukt til eggproduksjon. Eier har fått tillagt eiendomsskattegrunnlag på kr. 1.2 mill på hønehuset. Det er ikke tatt hensyn til at det er et gammelt hus hvor ca 600 høner har hatt tilholdssted. (Kan vel sammenlignes med et gammelt fjøs/låve som ikke lenger er i bruk.) Det er et hus som kun krever vedlikehold og har liten nytteverdi. Boligen på eiendommen har til sammenligning et skattegrunnlag på kr. 800.000. Totalt var det ilignet en eiendomsskatt på kr. 9.136,- som tilsvarer et grunnlag på kr. 2.284.000. Etter klage ble grunnlaget satt ned med kr. 200.000,- som gir en redusert skatt på kr. 800,-, dvs. helt marginalt.

På et alminnelig gårdsbruk står det normalt både låve og kanskje uthus, i bruk eller ikke. De blir ikke tatt inn i skattegrunnlaget med unntak av evt. et område som blir benyttet til privat biloppstillingsplass. Etter hva jeg har forstått har da denne konkrete plassen blitt vurdert til kr. 2.000 pr. m2. I tillegg skal gårdsbrukene ha 30 % reduksjon på verdivurderingen på bolighus og evt. kårbolig. Jeg lurer på hvorfor det er benyttet reduksjonsfaktor på boliger på gårdsbruk? Det hadde vært forståelig dersom gårdsbruk ble sett på som næringsvirksomheter, og derigjennom at alle bygg på eiendommen skulle vært med i eiendomsskattegrunnlaget. I et slikt tilfelle kan jeg forstå en reduksjonsfaktor. Omsetningsverdien på gårder er erfaringsmessig lavere enn hva markedet kanskje ville ha gitt. Det ligger føringer knyttet til odelstakst/generasjonsskifter, dvs. begrensning i hvor høy omsetningsverdien kan settes til.

I Aremark skilles det mellom annen næring og primærnæring. Annen næring rammes av beskatning knyttet til verker og bruk og nyter ikke godt av noen reduksjonsfaktor! Kan man behandle selvstendige næringer ulikt på denne måten?

Er det likebehandling og korrekt å gi 30 % reduksjon i skattetakstgrunnlaget på beboelseshus på gårdsbruk så lenge ikke hele eiendommen tas med i grunnlaget? Tomteverdien ligger vel heller ikke over hva som anses som normalt for en enebolig?! Sjablongberegningene antas benyttet på disse boligene og da gjennom dette skal det være tatt hensyn til areal, alder og beliggenhet (soner). Store bolighus gis maks 260 m2 i areal og dermed unngår man vel også ulikheter knyttet til "unødig" store boliger, som kan være tilfelle på enkelte gårdsbruk.

Jeg viser til Gnr/Bnr 65/1 hvor det er fastsatt et skattegrunnlag på kr. 1.264.331,- i henhold til skattetakstlisten som ble lagt ut i forbindelse med takseringen. Er sjablong brukt her?

Jeg håper Kontrollutvalget vil vurdere ovennevnte forhold. Hva kan evt. gjøres dersom man kommer til at det er vesentlig forskjellsbehandling, som gir ugunstige høye takster sammenlignet med likeverdige boliger i kommunen. Det er også et spørsmål om skattetakster kan legges over markedsverdier?!

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen  
Tove Fagerhøy





Vår ref.: 08/170-15  
Arkiv: 033  
Deres ref.: 2013/16871-6-  
120770/2013  
Dato: 17.09.2013

Indre Østfold Kontrollutvalgssekretariat IKS  
Industriveien 6

1890 RAKKESTAD

### SVAR - KONTROLLUTVALGETS SAK 13/19 EVENTUELT - SPØRSMÅL VEDRØRENDE BEHANDLEDE SAKER I KLAGENEMNDA FOR EIENDOMSSKATT

Klagenemnda for eiendomsskatt i Aremark har behandlet 79 klager i forbindelse med utskriving av eiendomsskatt for 2013.

Disse har jeg kategorisert slik:

#### Klager som fullt ut har fått medhold

17 klager; der 9 er begrunnet i for høy takst, 4 i feil areal og de øvrige i standard- og aldersmessig nedsettelse, bygning som skal trekkes ut på landbrukseiendom og bygning som har brent ned.

#### Klager som delvis har fått medhold

8 klager; som er begrunnet i for høy takst, skoghusvære og uthus som skal trekkes ut, kondemnert bygning og feil areal.

#### Klager som ikke har fått medhold

54 klager; der 49 klager mener at taksten er for høy mens nemnden anser at den foreliggende takst speiler reel omsetningsverdi og 5 klager med uenighet om eiendom er fradelt, målemetode, skattetaksten på 4 promille og objektformål.

Håper dette er fyllestgjørende i forhold til forespørselen.

Med hilsen

for Jon Fredrik Olsen  
Rådmann

INDRE ØSTFOLD KONTROLL- UTVALGSSEKRETARIAT IKS	
Dato	20.09.2013
Saksbeh.	Amirov
Saksnr.	13/21058
Løpenr.	
Kode	



## KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

Du er her: [regjeringen.no](http://regjeringen.no) / [Kommunal- og regionaldepart...](#) / [Informasjons-kampanjer](#) / [Tolkningsuttalelser fra Komm...](#) / [Kommunalrett](#) / [Kommuneloven](#) / § 77 nr. 1 Kontrollutvalgets tilsyn og kontroll med anvendelse av eiendomsskatteloven

### Prinsipputtalelse/fortolkning, 21.01.2010

Hedmark Revisjon IKS

Deres ref.

Vår ref.

09/2398-3 ERA

Dato

21.01.2010

## § 77 nr. 1 Kontrollutvalgets tilsyn og kontroll med anvendelse av eiendomsskatteloven

Vi viser til brev av 28. september 2009.

I brevet bes det om å få avklart om kontrollutvalget har noen oppgave knyttet til å påse at eiendomsskatteloven og kommunens egne retningslinjer for eiendomsskatt praktiseres som forutsatt av sakkyndig takstnemnd og sakkyndig ankenemnd, herunder om de skjønsmessige vurderinger som takstmenn og nemndene foretar er korrekte. Videre ønskes det avklart om kontrollutvalget kan iverksette forvaltningsrevisjoner, undersøkelser eller granskinger på eiendomsskatteområdet som omfatter arbeidet til sakkyndig takstnemnd og sakkyndig ankenemnd, eller om slike gjennomganger må begrenses til det som er tillagt selve eiendomsskattekontoret.

Etter kommuneloven § 77 nr. 1 skal kontrollutvalget forestå det løpende tilsyn med den kommunale forvaltning på kommunestyrets vegne. Etter departementets vurdering er det naturlig å legge til grunn som et utgangspunkt at begrepet kommunal forvaltning omfatter alle sider av de oppgaver en kommune kan eller skal utføre. Dersom begrepet skal gis en snevrere fortolkning enn dette utgangspunktet, bør det foreligge konkrete holdepunkter eller hensyn som taler for det.

Kontrollutvalgsforskriften utdyper og presiserer kontrollutvalgets rolle etter kommuneloven § 77. Når det gjelder tilsyn og kontroll bestemmes det i forskriften § 4 at:

*"Kontrollutvalget skal føre det løpende tilsyn og kontroll med den kommunale eller fylkeskommunale forvaltningen på vegne av kommunestyret eller fylkestinget, herunder påse at kommunen eller fylkeskommunen har en forsvarlig revisjonsordning.*

*Utvalget kan ikke overprøve politiske prioriteringer som er foretatt av kommunens eller fylkeskommunens folkevalgte organer."*

Departementet har i sine merknader til bestemmelsen, jf. rundskriv H-15/04, kommentert bestemmelsen slik:

*"Kontrollutvalget fører etter **første ledd** kontroll og tilsyn med hele kommunens/fylkeskommunens virksomhet, men har prinsipielt ikke et tilsynsansvar overfor kommunestyret/fylkestinget selv, ettersom kontrollutvalget er underordnet kommunestyret/fylkestinget. Kontrollutvalget kan i prinsippet ta opp et hvert forhold ved kommunens/fylkeskommunens virksomhet så lenge det kan defineres som kontroll eller tilsyn. Kontrollutvalget har anledning til å føre kontroll og tilsyn med alle deler av den kommunale/fylkeskommunale virksomheten (...)*

*Kontrollutvalget er direkte underordnet kommunestyret/fylkestinget, og utøver kontroll og tilsyn på vegne av dette, jf. kommuneloven § 77 nr. 1. I dette ligger at kommunestyret/fylkestinget kan gi generelle eller spesielle instruksjoner for kontrollutvalgets virksomhet."*

Det er kommunestyret som i medhold av eiendomsskatteloven § 2 kan bestemme at det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen. Etter det opplyste har kommunestyret valgt en sakkyndig nemnd og en sakkyndig ankenemnd til å verdsette eiendommer på bakgrunn av forslag fra engasjerte takstmenn. Disse nemnders anvendelse av eiendomsskatteloven og eventuelle retningslinjer gitt av kommunestyret, vil etter departementets

syn være en del av den kommunale forvaltning som kontrollutvalget er gitt hjemmel til å føre løpende tilsyn og kontroll med.

Videre er det stilt spørsmål om kontrollutvalget kan iverksette forvaltningsrevisjoner, undersøkelser eller granskinger på eiendomsskatteområdet som omfatter arbeidet til takstnemnda og ankenemnda, eller om slike gjennomganger må begrenses til det som er tillagt selve eiendomsskattekontoret.

Ettersom kontrollutvalget etter departementets syn er gitt hjemmel til å føre tilsyn og kontroll med både takstnemnd og ankenemnd, vil dette kunne gjøres i form av undersøkelser eller granskinger, som er former som kontrollutvalg i en viss utstrekning benytter når de fører tilsyn og kontroll.

Det følger av kommuneloven § 77 nr. 4 at kontrollutvalget skal påse at det blir gjennomført forvaltningsrevisjon. Kontrollutvalgets oppgaver ved forvaltningsrevisjon er nærmere regulert i kontrollutvalgsforskriften kapittel 5. Departementet har i sine merknader til forskriftens § 9, jf. rundskriv H-15/04, kommentert bestemmelsen slik:

*"I siste instans påhviler det kommunestyret/fylkestinget å sørge for at det blir gjennomført forvaltningsrevisjon i kommunen/fylkeskommunen, bl.a. ved å stille de nødvendige budsjettmidler til rådighet for kontrollutvalget. **Første ledd** angir at det nærmere ansvar for å påse at det blir gjennomført forvaltningsrevisjon ligger til kontrollutvalget, jf. kommuneloven § 77 nr. 4 annet punktum. I dette ligger at kontrollutvalget har en "bestillerrolle" i forbindelse med forvaltningsrevisjon. (...)*

*Ettersom kommunestyret/fylkestinget har det overordnede tilsynsansvar i kommunen/fylkeskommunen, vil det kunne gi instruksjoner om hvilke prosjekter om forvaltningsrevisjon som skal iverksettes, jf. også § 10 om plan for gjennomføring av forvaltningsrevisjon, hvoretter det i kommunestyrets/fylkestingets vedtak også kan ligge slike føringer. I mangel av slike instruksjoner avgjør kontrollutvalget selv hvilke deler av kommunens/fylkeskommunens virksomhet som skal gjøres til gjenstand for prosjekter om forvaltningsrevisjon."*

Kontrollutvalget kan etter departementets vurdering gjennomføre forvaltningsrevisjon på eiendomsskatteområdet. Revisjonen kan også omfatte arbeidet til sakkyndig takstnemnd og sakkyndig ankenemnd så langt dette ikke er i strid med kommunestyrets instruksjoner og plan for forvaltningsrevisjon.



Saksnr.: 2013/21058  
Dokumentnr.: 2  
Løpenr.: 142854/2013  
Klassering: 510/118  
Saksbehandler: Anita Rovedal

## Møtebok

---

<b>Behandlet av</b> Kontrollutvalget Aremark	<b>Møtedato</b> 01.10.2013	<b>Utvalgssaksnr.</b> 13/22
---	-------------------------------	--------------------------------

---

## Informasjon fra revisjonen

### Kontrollutvalgssekretariatets innstilling

Sekretariatet anbefaler kontrollutvalget å fatte slikt vedtak:

Informasjonen fra revisjonen tas til orientering

Rakkestad, 23.09.2013

Anita Rovedal  
daglig leder

### Vedlegg

Ingen

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

### Vurdering

Punkter under denne saken er først og fremst muntlige orienteringssaker og sekretariatet tar utgangspunkt i det i sin saksbehandling

**Saksnr.:** 2013/21058  
**Dokumentnr.:** 1  
**Løpenr.:** 142851/2013  
**Klassering:** 510/118  
**Saksbehandler:** Anita Rovedal

## Møtebok

---

<b>Behandlet av</b> Kontrollutvalget Aremark	<b>Møtedato</b> 01.10.2013	<b>Utvalgssaksnr.</b> 13/23
---	-------------------------------	--------------------------------

---

## Eventuelt

### Kontrollutvalgssekretariatets innstilling

Sekretariatet anbefaler kontrollutvalget å fatte slikt vedtak:

Saken legges frem uten innstilling

Rakkestad, 23.09.2013

Anita Rovedal  
daglig leder